

ANALISIS KELAYAKAN USAHA PEMBUKAAN KEDAI DIM SUM DITINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK TEKNIS, DAN ASPEK FINANSIAL

FEASIBILITY ANALYSIS OF THE OPENING OF KEDAI DIM SUM REVIEWED FROM MARKET ASPECTS, TECHNICAL ASPECTS AND FINANCIAL ASPECTS

Firza Bilal Aulia¹, Budi Praptono, Maria Dellarosawati³

^{1,2,3}Prodi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

¹bilalfirza@gmail.com, ²budipraptono@telkomuniversity.ac.id, ³mariadellarosawati@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Kedai Dim Sum merupakan salah satu rumah makan cepat saji yang menyajikan Dim sum dengan konsep kedai sehingga suasana yang disajikan cenderung sederhana. Lokasi Kedai Dim Sum terletak di Kecamatan Kadipaten Kabupaten Majalengka. Dalam penelitian ini, aspek pasar diteliti dengan menyebarkan kuisioner kepada 100 responden yang merupakan penduduk kecamatan kadipaten. Penelitian aspek pasar ini bertujuan untuk mengetahui besarnya pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran dari Kedai Dim Sum. Hasil penyebaran kuisioner menunjukkan persentase besarnya pasar potensial yaitu sebesar 94%, pasar tersedia sebesar 97% dan untuk pasar sasaran, perusahaan menargetkan 0,5% dari pasar tersedia. Untuk aspek teknis dan finansial digunakan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber. Hasil perhitungan kelayakan menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode perhitungan lima tahun adalah Rp 225.123.691, nilai IRR sebesar 58% dan PBP terjadi pada tahun ke-2 bulan ke-12. Karena nilai $NPV > 0$, $IRR > MARR$ dan PBP terjadi pada masa proyeksi keuangan maka pembukaan usaha Kedai Dim Sum dapat dikatakan layak.

Kata Kunci: Analisis Kelayakan, IRR, NPV, PBP, Kedai Dim Sum

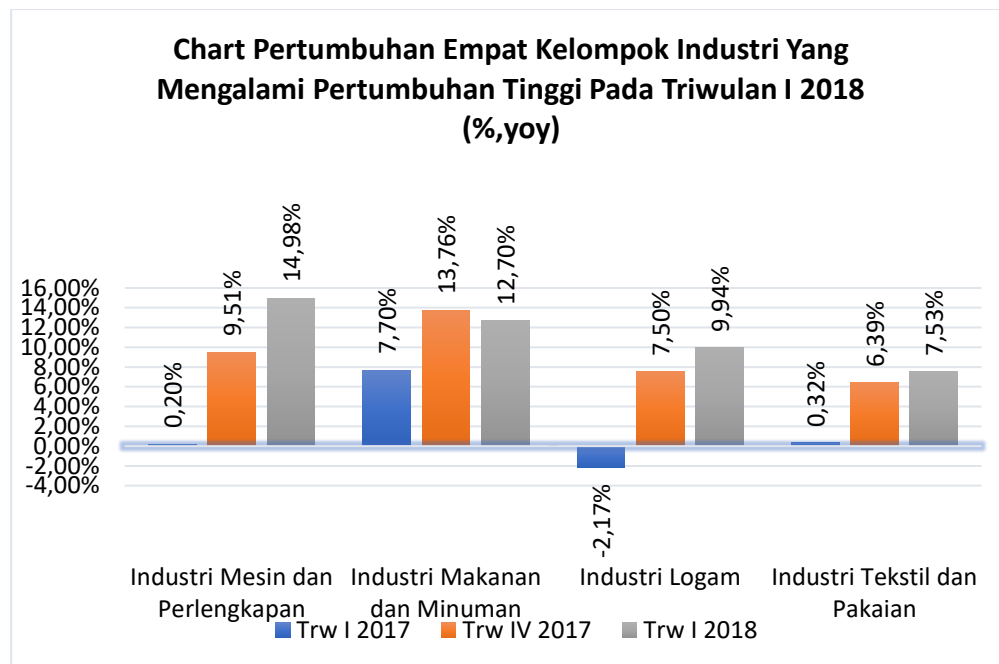
Abstract

Kedai Dim Sum is one of the fast food restaurants that serves Dim sum with the concept of a simple restaurants so that the atmosphere presented tends to be simple. Location of Dim Sum Store is located in the District of Kadipaten of Majalengka Regency. In this study, the market aspect was examined by distributing questionnaires to 100 respondents who were residents of the Kadipaten sub-district. This market aspect research aims to find out the potential market, available markets and target markets of Kedai Dim Sum. The results of questionnaires show the percentage of the potential market, which is equal to 94%, available markets at 97% and for target markets, the company bid targets 0.5% of available markets. For technical and financial aspects use secondary data is obtained from various sources. The results of the feasibility calculation show that the NPV value for the five-year calculation period is Rp 225.123.691, the IRR value is 58%, and PBP occurs in the 2nd year of the 12th month. Because the value of $NPV > 0$ and $IRR > MARR$ and PBP values occur during the financial projection period, then the opening of the business of Kedai Dim Sum can be said to be feasible.

Keywords: Feasibility Analysis, IRR, NPV, PBP, Kedai Dim Sum

1. Pendahuluan

Rumah makan adalah suatu tempat atau bangunan yang diorganisasikan secara komersial, yang menyelenggarakan pelayanan dengan baik kepada semua tamu, baik berupa kegiatan makan maupun minum (Marsum WA, 2005). Berdasarkan data dari Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, pertumbuhan industri makanan dan minuman pada triwulan I 2018 mencapai 12,7% (yoy). walaupun mengalami penurunan dari pertumbuhan sebesar 13,76% (yoy) pada triwulan IV 2017, tetapi jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan I 2017 yang mencapai 7,7% (yoy).



Gambar 1 Chart Pertumbuhan Empat Kelompok Industri yang Mengalami Pertumbuhan Tinggi Pada Triwulan I 2018

Data pada Gambar 1 menunjukkan bahwa ada peluang untuk membuka usaha di bidang makanan. Terdapat berbagai macam kategori makanan, salah satu yang cukup populer saat ini adalah *fast food* atau makanan cepat saji..

Kabupaten Majalengka merupakan salah satu wilayah yang cocok untuk mendirikan usaha tersebut. Berdasarkan data dari BPS, Kabupaten Majalengka memiliki jumlah rumah makan/restoran pada tahun 2016 sebanyak 67, jumlah tersebut merupakan yang terkecil jika dibandingkan dengan wilayah sekitarnya (Indramayu dan Sumedang). Data jumlah rumah makan/restoran menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat terdapat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1 Jumlah rumah makan/restoran
Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat

| Kabupaten/Kota | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------|-------------|------|------|------|------|
| Kabupaten | | | | | |
| 1. | Bogor | 86 | 86 | 86 | 162 |
| 2. | Sukabumi | 63 | 63 | 63 | 63 |
| 3. | Cianjur | 193 | 193 | 193 | 193 |
| 4. | Bandung | 467 | 467 | 467 | 467 |
| 5. | Garut | 85 | 85 | 85 | 85 |
| 6. | Tasikmalaya | 28 | 28 | 28 | 25 |
| 7. | Ciamis | 109 | 109 | 109 | 149 |
| 8. | Kuningan | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 9. | Cirebon | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 10. | Majalengka | 65 | 65 | 65 | 67 |
| 11. | Sumedang | 105 | 105 | 105 | 105 |
| 12. | Indramayu | 77 | 77 | 77 | 77 |
| 13. | Subang | 151 | 151 | 151 | 151 |
| 14. | Purwakarta | 66 | 46 | 46 | 65 |

| | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 15. | Karawang | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 16. | Bekasi | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 17. | Bandung Barat | 128 | 128 | 128 | 128 |
| Kota | | | | | |
| 1. | Bogor | 130 | 130 | 130 | 162 |
| 2. | Sukabumi | 72 | 65 | 65 | 65 |
| 3. | Bandung | 291 | 291 | 291 | 291 |
| 4. | Cirebon | 52 | 52 | 52 | 52 |
| 5. | Bekasi | 143 | 143 | 143 | 143 |
| 6. | Depok | 107 | 107 | 107 | 107 |
| 7. | Cimahi | 31 | 31 | 31 | 31 |
| 8. | Tasikmalaya | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 9. | Banjar | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Jawa Barat | | 2.714 | 2.687 | 2.687 | 2.853 |

Berdasarkan hal-hal diatas, terdapat peluang untuk membuka usaha rumah makan cepat saji di Kabupaten Majalengka terutama di Kecamatan Kadipaten, karena Kecamatan Kadipaten terletak lebih strategis dengan jalan antar provinsi yang melaluinya. Jenis makanan cepat saji yang belum banyak dijumpai di Kecamatan Kadipaten salah satunya yang berasal dari Cina yaitu Dim sum. Berdasarkan pengalaman, sesuatu yang populer di kota-kota besar seiring dengan waktu akan menjamur juga di kota-kota kecil.

Beberapa hal ini yang mendorong untuk membangun usaha Kedai Dim Sum, sebuah tempat makan Dim sum dengan konsep kedai sehingga terkesan sederhana. Namun perlu dilakukan analisis kelayakan untuk memastikan usaha ini layak dikembangkan atau tidak. Analisis kelayakan ini akan menentukan layak atau tidaknya usaha Kedai Dim Sum yang ditinjau dari beberapa aspek, diantaranya yaitu aspek pasar, aspek finansial, dan aspek teknis. Hasil dari analisis kelayakan ini diharapkan dapat memberi gambaran mengenai prospek usahanya di masa mendatang.

2. Dasar Teori

2.1 Pengertian Bisnis Bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan, keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan nonprofit pun perlu dilakukan study kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi, juga nonfinansial. (Kasmir & Jakfar, 2013).

2.2 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis

2.2.1 Aspek Pasar

Analisis aspek pasar merupakan pengukuran potensi produk untuk memasuki segmen pasar tertentu serta dijadikan acuan kebutuhan produk yang harus dipenuhi oleh perusahaan. Karena itu, dilakukan penyebaran kuesioner kepada target sampel yang telah ditentukan untuk mengetahui potensi pasar. Sehingga didapatkan hasil dari kuesioner sebagai dasar analisis untuk mengetahui karakteristik pasar, pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran.

2.2.2 Aspek Teknis

Analisis aspek teknis mencakupi identifikasi produk, lokasi usaha, kapasitas produksi, peralatan yang dibutuhkan, manajemen sumber daya manusia, serta layout, sehingga apabila tidak dianalisis dengan baik, maka akan berakibat fatal bagi perusahaan dalam perjalanannya di kemudian hari.

2.2.3 Aspek Finansial

Pada aspek finansial ini dijelaskan mengenai proyeksi laporan keuangan selama lima tahun. Kemudian berdasarkan hal tersebut, dilakukan penentuan kelayakan usaha menggunakan tiga kriteria yaitu NPV, IRR, dan PBP. Setelah itu, dilakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui sejauh mana perubahan parameter-parameter investasi yang disebabkan oleh berubahnya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi.

2.3 Metode Penilaian Investasi

2.3.1 Net Present Value (NPV)

NPV atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih dan PV investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang dikenal dengan NPV. Kriteria keputusan adalah jika NPV (+) maka investasi diterima dan jika NPV(-), maka investasi ditolak.

2.3.2 Internal Rate of Return (IRR)

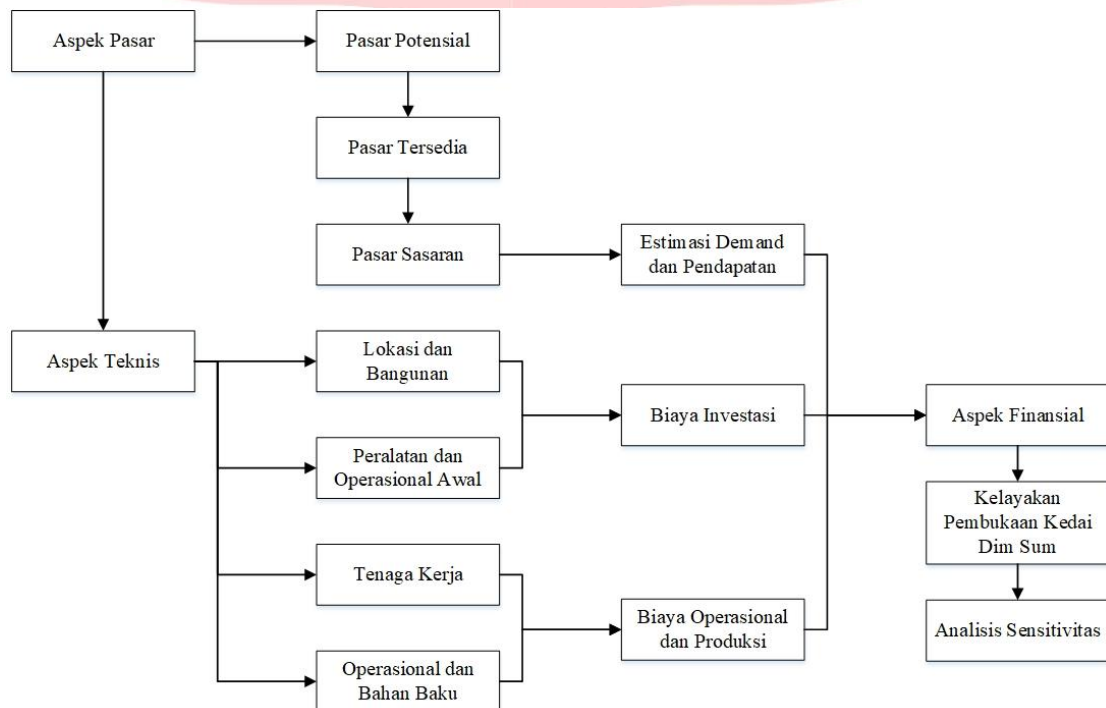
IRR merupakan tingkat suku bunga modal yang mencerminkan tingkat pengendalian yang menyeimbangkan nilai masukan sekarang dengan pengeluaran sekarang. IRR merupakan suku bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima (present value of future proceed) dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. Kriteria keputusan IRR adalah jika $IRR > MARR$ maka investasi diterima dan jika $IRR < MARR$ maka investasi ditolak.

2.3.3 Payback Period (PBP)

Metode PBP merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih yang diperoleh setiap tahun.

3. Metode Penelitian

Model konseptual adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara rinci tentang suatu topik yang akan dibahas. Gambar di bawah berikut menjelaskan model konseptual dari penelitian yang akan dilakukan.



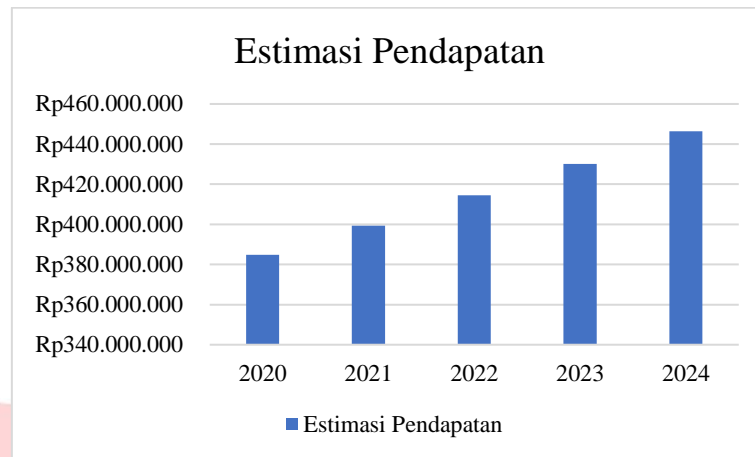
Gambar 2 Model Konseptual

4. Pembahasan

Penelitian ini diawali dengan melakukan penyebaran kuisioner kepada 100 responden di sekitar area pasar. Dari hasil penyebaran kuisioner tersebut dapat diketahui besar pasar potensial yaitu 94% dari total populasi, pasar tersedia 97% dari total pasar potensial, dan pasar sasaran perusahaan menargetkan 0,5% dari total pasar tersedia.

Penilaian kelayakan dari aspek teknis berkaitan dengan teknis atau operasional suatu usaha. Terdapat beberapa hal yang akan dikaji seperti model identifikasi produk, model proses bisnis, lokasi usaha, kapasitas produksi, peralatan yang dibutuhkan, manajemen sumber daya manusia, serta *layout*. Terkait dengan sumber daya manusia, tenaga kerja yang dibutuhkan Kedai Dim Sum yaitu 1 orang juru masak dan 1 orang kasir, dan 1 pelayan.

Pada aspek finansial ini dijelaskan mengenai proyeksi laporan keuangan selama lima tahun. Kemudian berdasarkan hal tersebut, dilakukan penentuan kelayakan usaha menggunakan tiga kriteria yaitu NPV, IRR, dan PBP. Berikut merupakan grafik estimasi pendapatan pada tahun ke-1 hingga tahun ke-5.



Gambar 3 Estimasi Pendapatan

Jika estimasi pendapatan telah diketahui, maka laporan laba rugi pun dapat dibuat. Grafik dibawah menunjukkan grafik laba bersih dari usaha Kedai Dim Sum. Dapat dilihat bahwa pada tahun ke-1 hingga ke-5 laba bersih perusahaan mengalami peningkatan pada setiap tahunnya.



Gambar 4 Laba Bersih

Untuk penentuan kelayakan digunakan metode NPV, IRR dan PBP. Setelah melalui proses perhitungan, didapatkan nilai NPV sebesar Rp. 225.123.691, nilai IRR sebesar 58% dan PBP terjadi selama 1 tahun 12 bulan. Berdasarkan kriteria keputusan untuk NPV, jika $NPV > 0$ maka investasi dikatakan layak dan untuk kriteria keputusan IRR, jika $IRR > MARR$ maka investasi dikatakan layak. Karena Kedai Dim Sum memiliki nilai $NPV > 0$ dan $IRR > MARR$, maka investasi pada penelitian ini dikatakan layak.

5. Kesimpulan

Pada penelitian ini, didapatkan hasil pasar potensial Kedai Dim Sum adalah sebesar 94% dari total populasi, pasar tersedia sebesar 97% dari total pasar potensial, dan pasar sasaran sebesar 0,5% dari total pasar tersedia.

Aspek teknis pada penelitian ini dilakukan analisis terhadap beberapa aspek penting yang ada seperti penentuan lokasi usaha, peralatan produksi yang dibutuhkan serta kebutuhan jumlah tenaga kerja.

Pada penelitian aspek finansial dihitung beberapa hal seperti kebutuhan dana investasi, estimasi pendapatan, biaya operasional, laba rugi, arus kas dan metode perhitungan kelayakan yang terdiri dari NPV, IRR, dan PBP. Berikut merupakan hasil perhitungan tingkat investasi pembukaan Kedai Dim Sum.

a. NPV : Rp. 225.123.691

b. IRR : 58%

c. PBP : Tahun ke-2 bulan ke-12, Berdasarkan hasil perhitungan di atas, maka pembukaan usaha Kedai Dim Sum dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

Daftar Pustaka

- [1] M. WA, Restoran dan Segala Permasalahannya, Yogyakarta: Andi, 2005.
- [2] H. Umar, Studi Kelayakan Bisnis, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- [3] Suliyanto, Studi Kelayakan Bisnis, Yogyakarta: ANDI, 2010.
- [4] S. Siregar, Metode Penelitian Kuantitatif: Dilengkapi dengan Perbandingan Perhitungan Manual & SPSS, Pertama ed., Jakarta: KENCANA, 2013.
- [5] Riskawati, "Uji Validitas Dan Reliabilitas," *STATISTIKAPENDIDIKAN.COM*, p. 3, 2013.
- [6] Kasmir and Jakfar, Studi Kelayakan Bisnis, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- [7] Istijanto, Aplikasi Praktis Riset Pemasaran, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- [8] Liputan6.com, "Studi: Milenial Penggila Makanan Cepat Saji, Benarkah?," 2018. [Online]. Available: <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3587046/studi-milenial-penggila-makanan-cepat-saji-benarkah>. [Accessed 3 Juni 2019].
- [9] Badan Pusat Statistik-Kabupaten Majalengka, Kecamatan Kadipaten Dalam Angka 2018, Majalengka: BPS Kabupaten Majalengka, 2018.
- [10] Badan Pusat Statistik, "Jumlah Restoran/Rumah Makan Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Barat," 2018. [Online]. Available: <https://jabar.bps.go.id/statictable/2018/03/23/472/jumlah-restoran-rumah-makan-menurut-Kabupaten-kota-.html>. [Diakses 5 Juni 2019].
- [11] Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, Analisis Perkembangan Industri, II ed., Jakarta: PUSAT DATA DAN INFORMASI KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN, 2018.